

# Datenblatt zur Vorbereitung eines Grundstücks-, Haus- bzw. Wohnungskaufvertrages

Das nachfolgende Datenblatt soll Ihnen und uns die Vorbereitung der anstehenden Beurkundung erleichtern. Bitte füllen Sie die Felder aus, soweit es Ihnen möglich ist. Etwaige offene Punkte oder Unklarheiten klären wir mit Ihnen im direkten (Telefon-) Gespräch. Änderungen, Berichtigungen, Ergänzungen etc. können Sie uns jederzeit mitteilen; allein der beurkundete Text ist maßgeblich. Sie sind auf die hier gemachten Angaben also nicht bereits festgelegt.

Sollte eine der Vertragsparteien Unternehmer (i.S.v. § 13 BGB) sein, das Rechtsgeschäft also nicht allein der privaten Vermögensverwaltung dienen und dies nicht schon aus der Rechtsform der Vertragspartei (z.B. GmbH, AG, oHG, KG, PartG, e.V., eG) erkennbar sein, teilen Sie uns dies bitte ausdrücklich mit, da in diesem Fall besondere Aspekte Berücksichtigung finden müssen (z.B. 14-tägige Wartefrist gem. § 17 Abs. 2a BeurkG).

Die von Ihnen übermittelten Informationen werden streng vertraulich behandelt und dienen ausschließlich dazu, einen interessengerechten Vertragsentwurf zu erstellen.

Soweit Sie Hilfe beim Ausfüllen des Fragebogens benötigen, rufen Sie uns gern an!

Stand, Januar 2021

## 1. Verkäufer

### Verkäufer 1

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Verkäufer 2 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefon (wenn möglich bitte die Mobil-Nr.)	(11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

---

### Verkäufer 2

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Verkäufer 1 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefon (wenn möglich bitte die Mobil-Nr.)	(11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

## 2. Käufer

### Käufer 1

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Käufer 2 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefon (wenn möglich bitte die Mobil-Nr.)	(11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

---

### Käufer 2

Name	Vorname
ggfls. Geburtsname	Geburtsdatum tt.mm.jjjj
Anschrift	Staatsangehörigkeit
	verheiratet <input type="checkbox"/> ja, mit Käufer 1 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Telefon (wenn möglich bitte die Mobil-Nr.)	(11-stellige) Steuer-ID Nummer
Email	Bei juristischer Person (Unternehmen): Handelsregister-Nr. HR

#### Bei mehreren Erwerbern: Erwerbsquote untereinander

- zu je  $\frac{1}{2}$  (bei **miteinander verheirateten** Käufern)       zu abweichenden Quoten (bitte gesondert mitteilen)
- in BGB-Gesellschaft mit **festen** Gesellschaftsanteilen (Eigentümer des Grundstücks wird die BGB-Gesellschaft, die Käufer erhalten Anteile an dieser den Grundbesitz haltenden Gesellschaft; Verhältnis der Anteile an dieser BGB-Gesellschaft (z.B. Käufer 1 zu  $\frac{3}{4}$ ; Käufer 2 zu  $\frac{1}{4}$ ) bitte gesondert mitteilen.)
- in **quotenbeweglicher** BGB-Gesellschaft (die jeweilige Beteiligung der Käufer an der den Grundbesitz haltenden GbR richtet sich nach dem Verhältnis der Finanzierungsbeiträge; insbesondere bei **nicht miteinander verheirateten** Käufern erwägenswert.)

**Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um**

ein unbebautes Grundstück

**Grundstück bebaut mit**

- freistehendem Einfamilienhaus     Reihenendhaus  
 Mehrfamilienhaus     Reihemittelhaus  
 mit Garage/Stellplatz     ohne Garage/Stellplatz

**Wohnung:** Nr. des Aufteilungsplanes

ohne Sondernutzungsrechte an z.B. Keller-/Dachräume, Stellplatz, Gartenanteil o.ä.

mit folgenden Sondernutzungsrechten:

**Sind die Erschließung und Zuwegung gesichert ?**

ja    nein    nicht bekannt

**Handelt es sich um ein Baudenkmal ?**

Neubau (< 2 Jahre)     Bestandsgebäude

Baudenkmal    Baujahr :

Ob es sich um ein Baudenkmal handelt, kann bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfragt werden.

Lage / Anschrift

Amtsgericht

Gemarkung (Grundbuch von ...)

Blatt

Flur

Flurstück

**Gibt es Stellplätze / Garagen / Wege / etc., die auf einem gesonderten Grundbuchblatt eingetragen sind?**

- nein     Garage     externe / gemeinschaftliche Heizanlagen  
 Stellplatz     Weg

Lage / Anschrift (soweit abweichend)

Amtsgericht

Gemarkung (Grundbuch von ...)

Blatt

Flur

Flurstück

**Derzeitige Nutzung**

- Landwirtschaft     Bauplatz     Wohnhaus     Geschäftshaus     Mehrfamilienhaus

**Das Vertragsobjekt**

- ist bereits geräumt     ist vermietet. Das Mietverhältnis ist gekündigt und wird geräumt übergeben (Räumungsfrist bitte gesondert mitteilen).  
 wird derzeit vom Verkäufer bewohnt und wird geräumt (Räumungsfrist bitte gesondert mitteilen)     ist vermietet. Der Mietvertrag ist dem Käufer bekannt und wird übernommen.  
 Sonstiges (siehe Bemerkung)

Räumungsfrist

Soll eine **Auskunft** über das Bestehen von **Baulasten** eingeholt werden?

ja  nein

(Die Auskunft der für die Führung des Baulastenverzeichnisses zuständigen Stelle ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt in der Stadt Hannover derzeit ca. 40 €.)

Soll eine **Liegenschaftskarte** des Katasteramtes eingeholt werden?

ja  nein

(Die Abgabe der Liegenschaftskarte durch das Katasteramt ist entgeltpflichtig. Das Entgelt beträgt beim Katasteramt Hannover derzeit ca. 22 €/brutto.)

**Im Grundbuch eingetragene Belastungen:** Bei der Erstellung des Entwurfs des Kaufvertrages sehen wir das elektronisch geführte Grundbuch ein, prüfen also den aktuellen Grundbuchstand. Einzelheiten zum Grundbuchstand erläutern wir in einem Vorgespräch, spätestens aber im Beurkundungstermin.

Soweit Ihnen in Abteilungen II oder III des Grundbuchs eingetragene Belastungen bereits bekannt sind:

**Belastungen in Abteilung II (z.B. Nießbrauchsrechte, Vormerkungen etc.)**

- Das Grundstück wird in Abteilung II lastenfrei übernommen.
- Es werden Belastungen übernommen. (Bitte gesonderte Mitteilung)
- noch unklar

Soweit in Abt. II bestimmte Rechte, insbesondere Dienstbarkeiten zu Gunsten von Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasserleitungen pp.) eingetragen sind, bleiben diese in der Regel bestehen.

**Belastungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)**

- Das Grundstück wird in Abteilung III lastenfrei übernommen; etwaige Belastungen sollen gelöscht werden. (üblich)
- Es werden Belastungen übernommen. (Bitte gesonderte Mitteilung)
- noch unklar

Soweit Grundschulden etc. bereits löschungsreif sein sollten, also z.B. das durch die eingetragene Grundschuld gesicherte Darlehen nicht erst durch den Kaufpreis abzulösen ist, können die Veräußerer die erforderlichen Lösungsunterlagen (Lösungsbewilligung und ggfls. Grundschuldbrief) vor der Beurkundung selbst einholen. Soweit der Notar die Unterlagen vom Grundpfandrechtsgläubiger anfordern soll, können zusätzliche Vollzugskosten entstehen.

**Werden neben dem Grundstück auch bewegliche Gegenstände (z.B. Küche, Möbel, Maschinen, Fotovoltaikanlage etc.) mitverkauft? Welchen Wert haben diese beweglichen Gegenstände ?**

Der Verkauf beweglicher Gegenstände ist ebenfalls zu beurkunden, da sämtliche Nebenabreden formbedürftig sind und nicht beurkundete Nebenabreden die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen. Der Wert der beweglichen Gegenstände kann beim Kaufpreis gesondert ausgewiesen werden, so dass die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer nur der Grundstückswert (mit Haus) ist. Hierbei sind jedoch realistische Werte anzugeben. Bei einem Mitverkauf einer Fotovoltaikanlage, insbesondere einer solchen über die Strom in das Netz gegen Entgelt eingespeist wird, ist die Hinzuziehung eines Steuerberaters ratsam (Stichwort: Betriebsübergang).

## 4. Kaufpreis

Der Kaufpreis (in €) beträgt	€	davon entfällt (in €) auf bewegliche Gegenstände	
		Inventar	€
Bankverbindung des Verkäufers (Bankinstitut und IBAN)		Hausgeldrückstände (Whg.)	€
		Fotovoltaikanlage	€

Soweit Grundpfandrechte abzulösen sind, wird der Kaufpreis vorrangig hierzu verwendet. Nur der nach Ablösung der Grundpfandrechte verbleibende Rest, wird an den Verkäufer ausgezahlt.

Grundpfandrechtsgläubiger / Bank

Vertragsnummer abzulösendes Darlehen

Grundpfandrechtsgläubiger / Bank

Vertragsnummer abzulösendes Darlehen

### Der Kaufpreis soll (teilweise) finanziert werden.

Am Vertragsobjekt soll eine Finanzierungsgrundschuld bestellt werden.

ja  nein

Der Kaufpreis sowie auch etwaige Renovierungskosten werden mitunter ganz oder teilweise gleichfalls durch Darlehen finanziert. Als Sicherheit für das Darlehen dient üblicherweise das Vertragsobjekt. Hierzu ist es üblich den Käufern eine sog. Belastungsvollmacht einzuräumen.

## 5. Besitzübergang / Schlüsselübergabe

Der Besitz am Vertragsobjekt soll vom Verkäufer auf den Käufer übergehen

- nach vollständiger Kaufpreiszahlung. (üblich)
- zu einem früheren Zeitpunkt, trotz Gefahren der darin liegenden ungesicherten Vorleistung. (bitte Rücksprache halten)

## 6. Erschließungskosten

Ob Erschließungskosten offen sind, kann sowohl vom Verkäufer als auch dem Käufer bei der zuständigen Gemeinde erfragt werden.

- nichts mehr offen, bereits vollständig abgerechnet
- wird von der Gemeinde erhoben, noch offen
- Vorausleistungen wurden erbracht
- nicht bekannt

### Güterstand verheirateter Verkäufer

In Hinblick auf die Verfügungsbeschränkung z.B. bei im gesetzlichen Güterstand verheirateten Eheleuten (§ 1365 BGB) bitten wir um Mitteilung, welcher deutsche oder ausländische eheliche Güterstand für die Ehe eines **verheirateten Verkäufers** gilt, der **allein**, also ohne Ehepartner handelt.

---

**Ausländische Güterstände auf Käuferseite:** Wenn einer oder beide Käufer verheiratet ist / sind und die Ehe im Ausland geschlossen wurde oder einer der Ehegatten bei Eingehung der Ehe eine ausländische Staatsangehörigkeit hatte, bitten wir um folgende Angaben:

Tag und Ort der Eheschließung

Staatsangehörigkeit der Eheleute bei Eingehung der Ehe und

Gewöhnlicher Aufenthaltsort der Eheleute bei Eheschließung und

Erster gemeinsamer Aufenthaltsort nach Eheschließung

Gibt es einen Ehevertrag mit oder ohne Rechtswahl ?

---

**Sonstiges** (bekannte Mängel / Altlasten / sonstige Besonderheiten / Wünsche an die Vertragsgestaltung)

---

Ein **Energieausweis** (§ 16 EnEV) liegt bereits vor:

ja  nein

Nach Maßgabe von § 16 EnEV muss der Verläufer spätestens nach Vertragsschluss dem Käufer einen Energieausweis übergeben; diese Vorlage- und Übergabepflicht besteht - soweit kein Ausnahmetatbestand gegeben ist - unabhängig von einem Verlangen des Käufers.

---

**Hinweis:** Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass nach dem GNotKG (maßgebliches Kostenrecht) bereits für die Fertigung eines Entwurfs Kosten entstehen und wir diese - zwingend - erheben müssen. Bevor Sie uns Ihre Daten zusenden, teilen Sie uns deshalb bitte noch mit, ob wir bereits einen ersten Entwurf einer Urkunde fertigen und Ihnen zusenden oder ob wir die Daten zunächst nur zur Kenntnis nehmen und Sie lediglich kontaktieren sollen.

**Was können wir für Sie tun?**

Bitte erstellen Sie einen Entwurf der Urkunde und senden ihn uns/mir zu.

Unsere Angaben dienen nur der Vorbereitung einer (telefonischen) unverbindlichen Besprechung. Bitte rufen Sie uns zurück und vereinbaren ggfls. einen Termin.

---

**Wie dürfen wir mit Ihnen kommunizieren?**

Telefon  E-Mail

---

Ihre Bemerkungen und sonstigen Hinweise